

COMMENTAIRES SUR QUELQUES ERREURS FRÉQUENTES DANS LES ESTIMATIONS FORESTIÈRES

PAR

R. VINEY

Dans « Forêts de France » (avril et juin 1966), le Président de la Compagnie des Experts forestiers a répondu à quelques questions posées par des propriétaires. Il a rappelé, à cette occasion, avec clarté et précision, tour à tour pour les indemnités de passage en forêt des lignes électriques, et pour le calcul des droits d'Enregistrement en cas de mutation et de succession, quelques principes fondamentaux souvent méconnus des services de l'E.D.F. ou des fonctionnaires des Finances, si haut placés soient-ils.

La notoriété acquise par Léon SCHAEFFER dans ce domaine a valu aux titulaires de la Chaire d'Economie Forestière de l'Ecole Nationale des Eaux et Forêts d'être appelés, dans le passé, à servir d'arbitres dans maints conflits opposant les administrations.

Le dossier de ces arbitrages est riche d'exemples qui montrent une ignorance très fréquente de principes de base, car beaucoup d'experts fonciers ne se penchent qu'occasionnellement sur le problème très particulier de la forêt.

Nous nous proposons de relever quelques-unes de ces erreurs graves, en nous contraignant à taire les interprétations qui, de toute évidence, révèlent, au départ, une attitude de mauvaise foi — très rare certes — mais cependant existante.

♦
♦♦

Le premier point sur lequel beaucoup de gens buttent est celui des éléments propres à chiffrer la perte d'avenir.

Si l'expert n'est pas dans un cas où il puisse adopter la formule du *prix de revient* pour calculer la perte entraînée par la réalisation prématurée d'un arbre ou d'un peuplement, il doit évaluer, en premier lieu, la durée probable de survie productrice de cet arbre ou de ce peuplement, et supputer les dimensions et les volumes qu'il atteindra à l'époque de sa réalisation (âge d'exploitabilité économique ou financière).

Il est bien évident que, dans un taillis-sous-futaie, *tous* les bali-veaux ne sont pas appelés à faire des anciens, et tous les anciens à faire de vieilles écorces.

Dans une futaie régulière, nous savons que, partant de 10 à 15 000 tiges à l'hectare, nous arrivons, à l'âge d'exploitabilité, à 300 ou 400 tiges. Ces arbres n'auront pas tous la dimension maximum qu'il est possible d'atteindre, mais se répartiront en diamètres sur une courbe en cloche, répondant à la loi de toutes les populations naturelles. Les autres auront été récoltés à des dates et à des dimensions variées.

Malgré cela, d'innombrables expertises prédestinent la *totalité* des arbres au plus lointain en même temps qu'au plus brillant avenir.

Cependant, pour les taillis-sous-futaie, l'échelonnement de la récolte est facilement connu.

Pour les futaies régulières, l'expert doit avoir recours aux tables de production, guides indispensables.

Pour les futaies vraiment jardinées, le problème pourra se résoudre par une estimation en passant par le revenu.

Le cas le plus difficile est celui des futaies irrégulières ou faussement jardinées. L'expert devra alors analyser sa forêt par bouquets ou parquets homogènes.

Dans tous ces problèmes, il devra savoir, au départ, que les bois dont la valeur à l'unité de volume n'augmente plus ou n'augmente que très peu avec le temps, peuvent être estimés à leur valeur de consommation. C'est le premier déblayage à faire, lorsqu'on est aux prises avec une estimation un peu complexe.

**

Mais l'erreur de principe la plus fréquemment rencontrée dans les rapports d'estimation provient de la confusion entre le revenu du fonds et le revenu de la forêt.

L'estimateur devrait toujours avoir en tête l'image des éléments qui, dans le placement forestier, travaillent *simultanément* à la production du revenu annuel ou capitalisé: le Fonds, la Superficie et le Capital d'Administration.

Lorsque l'expert a calculé l'indemnité à allouer pour la superficie, indemnité composée de la perte d'avenir des bois trop jeunes et pour les bois ayant atteint leur valeur de consommation, de la différence entre la valeur réelle et la valeur de récupération, dite de *sauvetage*, il ne peut plus prétendre faire toucher l'intérêt du capital ainsi déjà remboursé, à son client.

Nous avons eu entre les mains de très nombreux rapports d'expertise dans lesquels l'estimateur faisait état de la vente des arbres situés sur l'emprise traversée ou expropriée, au profit direct du propriétaire. Il calculait d'abord la différence entre le prix obtenu

et le prix qui aurait pu être atteint si les bois avaient été vendus normalement. Pour les arbres et les peuplements trop jeunes, il calculait la valeur d'attente.

Le propriétaire touchait ainsi l'indemnisation complète et très juste du capital sur pied ou *superficie*. Il pouvait en disposer pour faire un nouveau placement.

Puis dans la deuxième partie de sa demande, l'expert exigeait le revenu annuel d'un capital pouvant produire ce qu'une forêt complète et équilibrée donne comme revenu brut, soit, pour une sapinière, de 6 à 12 m³ par hectare et par an, et, pour une futaie feuillue, de 4 à 7 m³ de bois d'œuvre: opération financière oh combien exceptionnelle!

Pour ceux qui n'ont pas compris cette distinction, il n'est pas inutile de rappeler l'article de Léon SCHAEFFER sur la Rente Foncière (R.F.F., juillet-août 1952). Ceci avait été écrit à une époque où l'E.D.F. contestait la légitimité d'une indemnité pour l'immobilisation du Fonds, alors qu'elle a, depuis cette date, été acquise à l'argumentation de l'Administration Forestière.

Il est possible à l'expert de fonder l'estimation sur le revenu global de la forêt mais, dans ce cas-là, il faut abandonner au préalable au concessionnaire la totalité du capital sur pied.

Il est par contre, parfaitement légitime dans la plupart des cas, de tenir compte dans le calcul de l'indemnité annuelle pour immobilisation de capital, non seulement du Fonds mais aussi du Capital d'administration. En effet, presque toujours, les frais généraux de gestion de la propriété (garderie, gérance, impôt et entretien) ne seront pas diminués par le fait de l'immobilisation ou du retrait provisoire d'une petite partie de la forêt.

Il reste un point sur lequel les divergences de principe ne sont pas encore levées: le taux à appliquer pour calculer le revenu foncier perdu.

Pour les uns, ce taux doit être le taux normal de placement forestier. Il serait donc compris (sauf quelques cas exceptionnels comme la plantation de peupliers ou le taillis de châtaigniers) entre 2 % et 4 %.

Le propriétaire forestier accepte, disent-ils au départ, en choisissant ce type de placement, un taux de cet ordre de grandeur.

Pour les autres, il est légitime de réclamer un taux bancaire de l'ordre de 5 %.

En effet — et personnellement nous nous rangeons à leurs arguments — si le propriétaire a accepté un taux faible, c'est parce qu'il avait, *en compensation*, un certain nombre d'avantages inhérents à ce type d'investissement. Or, certains de ces avantages disparaissent avec la concession. Le propriétaire forestier était, en possibilité, entre autres, d'utiliser sa forêt comme une caisse d'épargne

en faisant varier, entre certaines limites, le volume sur pied. Il pouvait ainsi attendre les moments les plus favorables pour vendre ses coupes.

Le voilà frustré de ces possibilités. Il est réduit à recevoir un revenu annuel en argent, ajusté de temps en temps sur les cours du prix moyen national du m³. Mais ces variations d'un prix moyen sont souvent loin de traduire celles de la forêt possédée, librement choisie ou conservée comme placement.

En cas de vente, la servitude constitue également un lourd handicap.

En un mot, il n'est plus dans les conditions de son option en faveur de ce mode de placement financier. La rente qu'on doit lui servir devra en tenir compte et être calculée à partir d'un taux plus élevé compensateur.

*
**

Nous n'avons pas pour prétention de faire ici un catalogue des erreurs, mais seulement d'attirer l'attention sur quelques points. Nous aurions, sans cela, parlé des tarifs de cubage mal choisis, des comptages imprécis ou inexacts, des classements, du choix des prix de base, de l'évaluation des récoltes escomptées, du calcul des frais, etc...

Certains se consolent à la pensée que les erreurs se compensent. Il est malheureusement un assez grand nombre de cas où elles s'ajoutent et alors les résultats sont monstrueux.

L'intérêt du propriétaire (Office, Commune ou particulier) est certainement de trouver un terrain d'entente sans provoquer la contre-expertise et en évitant une procédure d'arbitrage longue et coûteuse.

L'expertise est un *art* des plus délicats et l'esprit de conciliation une vertu.

L'ingénieur chargé d'expertise et l'expert de métier doivent être à la fois des maîtres dans cet art et des économes habiles. Mais la forêt leur pose des problèmes qui justifient des études spécialisées.
